
Gemeente Veghel

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Veghel.

Nr. 8375

4 februari

2015

Gemeente Veghel - Medegebruik en verhuur schoolgebouwen gemeente Veghel - 4 februari 2015

Het college van de gemeente Veghel;
gelet op het bepaalde in de beleidsnota 'Herijking onderwijshuisvestingsbeleid 2012';
gelet op het bepaalde in de 'Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Veghel' (hierna: onderwijshuisvestingsverordening);
gelet op artikel 108 van de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) en artikel 106 van de Wet op de Expertisecentra (WEC);
gezien het op 3 oktober 2014 gevoerde op overeenstemming gericht overleg (OOGO) met vertegenwoordigers van de bevoegde gezagsorganen van de niet door de gemeente in stand gehouden (speciale) scholen voor basisonderwijs en de school voor (voortgezet) speciaal onderwijs in de gemeente;
overwegende dat het wenselijk is om in aanvulling op bijlage IV, deel D van de onderwijshuisvestingsverordening nadere regels te stellen met betrekking tot het in medegebruik geven (inclusief het inschikken van lokaalruimte) en verhuren van leegstaande ruimten met een onderwijsbestemming, waaronder ook lokalen bewegingsonderwijs, en het al dan niet afdragen van (een gedeelte van de) huurvergoeding aan de gemeente;
b e s l u i t

1. in te trekken de 'Beleidsregel medegebruik en verhuur schoolgebouwen gemeente Veghel' zoals vastgesteld d.d. 06-11-2012;
2. vast te stellen de volgende beleidsregel:

Medegebruik en verhuur schoolgebouwen gemeente Veghel

Artikel 1 Reikwijdte van de regeling

1. Deze regeling heeft betrekking op verhuur of medegebruik van delen van een schoolgebouw of –terrein, inclusief een lokaal voor bewegingsonderwijs.
2. De regeling is van kracht voor delen van het schoolgebouw of –terrein waarvan het schoolbestuur juridisch eigenaar is en waarbij permanent, tijdelijk of gedurende een gedeelte van de dag:
   a. "ruimtelijke leegstand" is geconstateerd op basis van de berekening zoals is opgenomen in bijlage III van de onderwijshuisvestingsverordening;
   b. "volgtijdelijke leegstand" is geconstateerd door het schoolbestuur dan wel
   c. sprake is van "inschikking van lokaalruimte

Artikel 2 Verhuur

1. Verhuur is aan de orde bij gebruik tegen betaling van een of meer delen van een schoolgebouw of – terrein (waaronder ook een eventueel lokaal bewegingsonderwijs) door niet uit de openbare kas bekostigde instellingen voor onderwijs dan wel voor instellingen voor culturele, maatschappelijke en/of recreatieve doeleinden.
2. Verhuur is toegestaan voor zover het gehuurde niet bestemd zal zijn als woon- of bedrijfsruimte in de zin van de vijfde en zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voor het verhuren van leegstand in de school is telkens toestemming vereist van het college. In het geval de verhuur minder dan 10% van het normatieve onderwijsgebruik (1.040 uur per jaar) betreft is geen toestemming vereist van het college en volstaat melding.
4. Huurovereenkomsten waarvoor het college geen voorafgaande toestemming heeft verleend zijn nietig.
5. Met betrekking tot verhuur van leegstand in permanente huisvesting wordt toestemming verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Na het verstrijken van de huurtermijn dient het college opnieuw toestemming te verlenen. Bij een gewenste voortzetting van de verhuursituatie dient ten minste 6 maanden voorafgaand aan de expiratiedatum een verzoek tot verlenging van de goedkeuring bij het college te worden ingediend.
6. Met betrekking tot verhuur van leegstand in tijdelijke huisvesting wordt telkens toestemming verleend voor maximaal 1 schooljaar.
7. Door de verhuur mogen de belangen van zowel de gemeente als die van de (andere) schoolbesturen niet worden geschaad. Het college kan in verband hiermee voorwaarden verbinden aan de toestemming, waaronder bijvoorbeeld de hoogte van het te vragen huurtarief.
8. In situaties waarin dat wettelijk en volgens jurisprudentie is toegestaan, verleent het college toestemming onder voorwaarde dat het schoolbestuur dát deel van de huurvergoeding afdraagt aan de gemeente, dat dient ter vergoeding van de stichtingskosten en de overige exploitatielasten (die door de gemeente worden gedragen).

- Bij volledige verhuur wordt het huurtarief hierbij gebaseerd op het volledige gebruik van ruimte(n) aangezien het verhuurde niet meer voor andere doeleinden kan worden ingezet;
- Bij volgtijdelijke verhuur wordt het huurtarief hierbij gebaseerd op het werkelijke gebruik van de ruimte(n) aangezien het verhuurde dan nog wel voor andere doeleinden kan worden ingezet.

9. Het college beslist binnen zes weken na ontvangst van het verzoek of binnen zes weken nadat aanvullende gegevens zijn verstrekt of hadden moeten zijn verstrekt.
10. Indien het college niet binnen zes weken kan beslissen, stelt het college de aanvrager daarvan in kennis en noemt daarbij een redelijke termijn waarbinnen de beslissing tegemoet kan worden gezien.
11. De gemeente kan ervoor kiezen om overeenkomstig artikel 5 een overeenkomst te sluiten met het schoolbestuur, waarin de voorwaarden ten aanzien van de verhuur worden aangegeven.
12. Het schoolbestuur gaat een huurovereenkomst aan met de huurder.
13. Het schoolbestuur zendt een afschrift van de ondertekende huurovereenkomst aan de gemeente.
14. In de huurovereenkomst wordt ten minste invulling gegeven aan de artikelen 6 tot en met 9 van deze regeling.
15. Ten aanzien van de verhuur van lokalen bewegingsonderwijs is het gestelde in lid 3 tot en met 10 van dit artikel niet van toepassing. Hiervoor geldt dat de schoolbesturen jaarlijks een overzicht overleggen aan de gemeente, waarin de gemaakte verhuurafspraken (ten minste contractduur en tariefstelling) staan vermeld.
16. Dit artikel is niet van kracht als het schoolbestuur naast juridisch eigenaar ook economisch eigenaar is van het gebouw en terrein (en daarmee de volledige eigendom heeft).

Artikel 3 Inhoud van de aanvraag

1. Het schoolbestuur vermeldt in zijn aanvraag om toestemming in ieder geval:
a. de naam van de aanvrager;
b. het gebouw waar de ruimte(n) wordt /worden verhuurd;
c. het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte die verhuurd gaan worden;
d. de NAW-gegevens van de huurder;
e. welke activiteit in de verhuurde ruimte gaat plaatsvinden;
f. de aanvangsdatum van de verhuur.
2. In aanvulling op de in het vorige lid vermelde gegevens gaat de aanvraag vergezeld van een concept huurovereenkomst waaruit de contractduur blijkt en een plattegrond van het gebouw waarin de desbetreffende ruimte(n) gearceerd is (zijn).

Artikel 4 Medegebruik

1. Medegebruik is aan de orde bij gebruik door met overheidsmiddelen bekostigde instellingen voor onderwijs dan wel voor instellingen voor culturele, maatschappelijke en/of recreatieve doeleinden.
2. Voor het in medegebruik geven van een deel van het schoolgebouw (waaronder ook een eventueel lokaal bewegingsonderwijs) is geen toestemming van het college vereist.
3. In verband met het vorderingsrecht van het college, dient het schoolbestuur het medegebruik te melden aan de gemeente.
4. Het schoolbestuur gaat een medegebruikovereenkomst aan met de medegebruiker.
5. In de medegebruikovereenkomst wordt ten minste invulling gegeven aan de artikelen 6 tot en met 9 van deze regeling.
6. Het is niet toegestaan om een onderwijsruimte (waaronder ook een eventueel lokaal bewegingsonderwijs) in medegebruik te geven aan een commerciële partij.
7. Een medegebruikovereenkomst gesloten tussen een schoolbestuur en een commerciële partij is in strijd met de wet en dus nietig.

Artikel 5 Overeenkomst vastlegging verhuur

1. Indien het college, overeenkomstig artikel 2, toestemming geeft voor verhuur dan kan de gemeente van het schoolbestuur verlangen dat het schoolbestuur en de gemeente een overeenkomst aangaan waarin de voorwaarden voor verhuur zijn vastgelegd.
2. In de overeenkomst zoals bedoeld in lid 1 worden in ieder geval afspraken gemaakt over:
a. medewerking aan verhuur;
b. (tijdelijke) onttrekking aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs;
c. de hoogte van het te vragen huurtarief;
d. het al dan niet afdragen van een (gedeelte van de) huurvergoeding, dat dient ter vergoeding van de stichtingskosten en de overige exploitatielasten (die door de gemeente worden gedragen);
e. aansprakelijkheid;
f. niet – nakoming;

g. overdracht rechten en plichten;
h. looptijd;
i. tussentijdse wijzigingen.

Artikel 6 Huishoudelijk reglement

Voor zover van toepassing c.q. voor zover aanwezig, dient het huishoudelijk reglement, waarin bepalingen van praktische aard zijn opgenomen, door het schoolbestuur aan de overeenkomst te worden gehecht.

Artikel 7 Voorkomen van schade aan het gebouw en aansprakelijkheid

Het schoolbestuur is als verhuurder c.q. medegebruikgever verplicht om in de overeenkomst in ieder geval bepalingen op te nemen:
- waarmee schade aan het gebouw wordt voorkomen;
- waaruit blijkt dat de gevolgen van voortijdige opzegging en/of verminderde a rekening van de huurder c.q. medegebruiker zijn. voor

Artikel 8 Aanpassingen aan het gebouw

1. Voor aanpassingen aan het gebouw heeft de medegebruiker of huurder toestemming nodig van het schoolbestuur.
2. Indien er ten behoeve van het medegebruik of de huur aanpassingen nodig zijn aan het gebouw, zijn de kosten hiervan voor rekening van de huurder of medegebruiker.
3. Bij oplevering na beëindiging van de overeenkomst dienen eventuele aanpassingen, waaronder ook die aanpassingen waarvoor toestemming is verleend door het schoolbestuur, door en voor rekening van de huurder of medegebruiker te worden weggenomen. Het gehuurde of in medegebruik gekregen deel van het gebouw moet in oorspronkelijke staat worden opgeleverd, tenzij door partijen anders wordt overeengekomen.
4. Bij beëindiging van het medegebruik of verhuur worden de door de medegebruiker en de huurder gedane investeringen niet vergoed.

Artikel 9 Tariefstelling verhuur en medegebruik

1. In geval van verhuur van (een gedeelte van) schoolgebouwen wordt de hoogte van het huurtarief door het schoolbestuur vastgesteld. De tariefstelling bevat in ieder geval herkenbare bedragen voor de volgende 2 onderdelen:
a. Vergoeding voor de exploitatiekosten schoolgebouw (voor de kostencomponenten zoals opgenomen in de Programma's van Eisen die de grondslag vormen voor de bekostiging van de onderwijshuisvestingsvoorzieningen);
b. Huurvergoeding (waaronder in ieder geval een vergoeding voor de kostencomponenten stichtingskosten en de overige exploitatielasten, die door de gemeente worden gedragen).
2. Als artikel 2, lid 7 van toepassing is, wordt de hoogte van het huurtarief in samenspraak tussen het college en het schoolbestuur bepaald.
3. Als artikel 2, lid 8 van toepassing is, wordt de hoogte van het huurtarief eveneens in samenspraak tussen het college en het schoolbestuur bepaald, maar stelt het college daarbij de hoogte van de huurvergoeding vast die het schoolbestuur aan de gemeente moet overdragen als vergoeding voor de stichtingskosten en de overige exploitatielasten (die door de gemeente worden gedragen).
   a. Bedoelde vergoeding wordt vastgesteld op een bedrag per m2 bruto vloeroppervlakte op jaarbasis (52 weken). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met het indexcijfer prijsmutatie overheidsconsumptie, zoals gepubliceerd in de septembercirculaire. Het gaat hierbij om het samengesteld gewogen gemiddelde indexcijfer, bestaande uit de component materiële consumptie (1/3) en de component lonen en salarissen (2/3).

b. In het geval dat bij volledige verhuur wordt verhuurd voor een periode korter dan 1 jaar, wordt de hoogte van bedoelde vergoeding vastgesteld naar rato van het aantal weken huur.
c. In het geval dat een schoolgebouw(deel) volgtijdelijk wordt verhuurd, wordt de hoogte van bedoelde vergoeding vastgesteld naar rato van het werkelijke gebruik. Hierbij wordt het normatieve onderwijsgebruik op jaarbasis (1.040 uur) als uitgangspunt gehanteerd. Bij volgtijdelijke verhuur wordt bedoelde vergoeding derhalve uitgedrukt in een bedrag per klokuur per m2 bruto vloeroppervlakte. Ook dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met het indexcijfer prijsmutatie overheids-consumptie, zoals beschreven in het tweede lid onder a.

d. In geval de (volgtijdelijke) verhuur minder dan 10% van het normatieve onderwijsgebruik (1.040 uur per jaar) bedraagt, is géén afdracht aan de gemeente van de component zoals bedoeld in lid 1 onder b. vereist.

4. De component van het huurtarief, die betrekking heeft op de stichtingskosten en de overige exploitatielasten (die door de gemeente worden gedragen) zoals bedoeld in het eerste lid onder b., wordt door het schoolbestuur afgedragen aan de gemeente. Een uitzondering hierop betreft de verhuur van de lokalen bewegingsonderwijs. Hiervoor hoeft geen afdracht aan de gemeente plaats te vinden.
5. De afdracht geschiedt achteraf, na facturering door de gemeente aan het schoolbestuur en na afloop van het desbetreffende kalenderjaar.
6. De gemeente zal in het geval de verhuur minder dan 10% van het normatieve onderwijsgebruik (1.040 uur per jaar) betreft, de component zoals genoemd in het eerste lid onder b., niet verhalen op het schoolbestuur.
7. In geval van medegebruik van (een gedeelte van) schoolgebouwen wordt de hoogte van het medegebruikstarief door het schoolbestuur vastgesteld. In dit geval maakt de huurvergoeding, zoals bedoeld in het eerste lid onder b., geen deel uit van het medegebruikstarief.
8. Voor lokalen bewegingsonderwijs geldt dat de tariefstelling voor de verhuur gelijk moet zijn aan het gemeentelijke tarief voor de huur van gemeentelijke gymnastiekzalen, zijnde € 15,47 per uur (prijspeil 1-1-2015). Dit tarief wordt jaarlijks van gemeentewege bijgesteld naar het prijspeil van het daaropvolgende jaar.

Artikel 10 Vordering door het college

1. In geval het college op grond van de onderwijshuisvestingsverordening gebruik maakt van haar vorderingsrecht, wordt er een medegebruiksovereenkomst gesloten tussen het schoolbestuur en de medegebruiker.
2. Het schoolbestuur komt in het geval van lid 1, conform hoofdstuk 4 van de onderwijshuisvestingsverordening, in aanmerking voor een vergoeding voor het medegebruik.
3. Dit artikel is niet van kracht als het schoolbestuur economisch eigenaar is van het gebouw en terrein.

Artikel 11 Bijzondere gevallen

1. Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van een schoolbestuur afwijken van de bepalingen in deze beleidsregel indien toepassing van deze beleidsregel leidt tot onbillijke of ongewenste situaties.
2. In gevallen, de uitvoering van deze beleidsregel betreffende, waarin deze beleidsregel niet voorziet, beslist het college.

Artikel 12 Citeertitel; inwerkingtreding

1. Deze regeling wordt aangehaald als: Beleidsregel medegebruik en verhuur schoolgebouwen gemeente Veghel.
2. Deze regeling treedt in werking op 1 januari 2015.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 3 februari 2015.

De secretaris,
Drs. M.G.C. Wilms-Wils RA
De burgemeester,
mr. I.R. Adema